

1ª Vara da Família e Sucessões do Foro da Comarca de Diadema/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação do executado e depositário **S. T.; bem como do interessado CONDOMINIO EDIFÍCIO VILLA REAL.**

A Dra. Tatiana Magosso, MM. Juíza de Direito da 1ª Vara da Família e Sucessões do Foro da Comarca de Diadema/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos do **Cumprimento de Sentença de Obrigação de Prestar Alimentos** ajuizado por **A. N. T.** em face de **S. T. - Processo nº 0005481-14.2021.8.26.0161**, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO IMÓVEL - O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do Leiloeiro www.megaleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

DA VISITAÇÃO - Os interessados em vistoriar o bem deverão enviar solicitação por escrito ao e-mail visitacao@megaleiloes.com.br. Cumpra esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visita não sempre será possível, pois alguns bens estão em posse do executado. Independente da realização da visita, a arrematação será por conta e risco do interessado.

DO LEILÃO - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal www.megaleiloes.com.br, o **1º Leilão** terá início no **dia 02/10/2026 às 14:30 h** e se encerrará **dia 05/10/2026 às 14:30 h**, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o **2º Leilão**, que terá início no **dia 05/10/2026 às 14:31 h** e se encerrará no **dia 26/10/2026 às 14:30 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 80% (oitenta por cento) do valor da avaliação atualizada.

DO CONDUTOR DO LEILÃO - O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 844.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM - No **2º Leilão**, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **80% (oitenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial.

DOS LANCES - Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.megaleiloes.com.br.

DOS DÉBITOS - Os débitos de IPTU/ITR e demais taxas e impostos serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do Art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN, bem como os débitos de condomínio (*propter rem*) que também serão sub-rogados no preço da arrematação, conforme Art. 908, § 1º, do CPC.

DO PAGAMENTO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação. O exequente, se vier a arrematar o bem, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem exceder o seu crédito, depositará dentro de 03 dias a diferença, sob pena de ser tornada

se efeito a arrematação e, neste caso, o bem será levado a nova praça à custa do exequente (art. 892, § 1º do CPC).

DA PROPOSTA - Os interessados na aquisição do bem de forma parcelada, deverão apresentar proposta enviando de forma detalhada sua intenção no e-mail proposta@megaleiloes.com.br (Art. 895, I e II, CPC). As referidas propostas serão apresentadas ao M.M Juízo respectivo, caso o leilão se encerre negativo. No entanto caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, vez que o pagamento à vista prevalece sob o pagamento parcelado. Em resumo o interessado em adquirir o bem realizando o pagamento à vista, deve confirmar o lance em leilão, já aquele que tem a intenção de realizar o pagamento de forma parcelada, deve enviar sua proposta por e-mail, ficando ciente das referidas condições do Artigo 895§ 7º, CPC. Por fim, a apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC), devendo o mesmo ser analisado pelo M.M Juízo respectivo que decidirá pela opção mais vantajosa para a resolução da lide.

PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

DA COMISSÃO - O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a **5% (cinco por cento)** sobre o preço de arrematação do imóvel. O pagamento deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito que será enviada por e-mail. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

DA REMIÇÃO: Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus a comissão no percentual determinado neste edital sobre o valor da arrematação, conforme Artigo nº 7º, §3º da Resolução nº 236 do CNJ.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.megaleiloes.com.br, no CPC e Resolução nº 236 do CNJ. Por qualquer motivo caso a intimação pessoal do executado não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos, será intimado através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, do CPC.

RELAÇÃO DO BEM: LOTE ÚNICO: MATRÍCULA Nº 78.316 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO/SP - IMÓVEL: Apartamento nº 34, localizado no 3º andar, do EDIFÍCIO VILLA REAL, situado à Rua Avaré, nº 234, Vila Baeta Neves, contendo 3 dormitórios, sendo um do tipo suíte com varanda e dois simples; living com varanda, cozinha, banheiro social, área de serviço e hall de distribuição; com a área privativa real de 80,64m², área real comum de 27,3269m², totalizando a área real construída de 107,9669m², equivalente à fração ideal de 2,71% no terreno e nas partes e coisas de uso comum do condomínio. **Cadastro nº 006.026.035.048.** Constam no site da Prefeitura de São Bernardo do Campo/SP débitos tributários no valor de R\$ 957,88 (12/06/2026); **MATRÍCULA Nº 78.317 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO/SP - IMÓVEL:** Box número 22, localizado no andar térreo, EDIFÍCIO VILLA REAL, situado à Rua Avaré, nº 234, Vila Baeta Neves, para estacionamento de um automóvel de passeio de porte médio, com a área privativa real de 14,00m², área real comum de 4,7442m², totalizando a área real construída de 18,7442m², equivalente a uma fração ideal de 0,47% no terreno e nas partes de propriedade e uso comum do condomínio. O prédio está construído em terreno constituído pelos lotes nºs. 19 e 20, da quadra 16, da Vila Baeta Neves, com área de 900,00m². **Cadastro nº 006.026.035.020.**

Constam no site da Prefeitura de São Bernardo do Campo/SP, que não há débitos pendentes; **MATRÍCULA Nº 78.318 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO/SP - IMÓVEL:** Box número 23, localizado no andar térreo, EDIFÍCIO VILLA REAL, situado à Rua Avaré, nº. 234, Vila Baeta Neves, para estacionamento de um automóvel de passeio de porte médio, com a área privativa real de 13,50m²., área real comum de 4,5748m²., totalizando a área real construída de 18,0748m²., equivalente a uma fração ideal de 0,45% no terreno e nas partes de propriedade e uso comum do condomínio. O prédio está construído em terreno constituído pelos lotes nºs. 19 e 20, da quadra 16, da Vila Baeta Neves, com área de 900,00m².

Cadastro nº 006.026.035.033. Constam no site da Prefeitura de São Bernardo do Campo/SP débitos tributários no valor de R\$ 193,69 (12/06/2026).

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 556.000,00 (Quinhentos e cinquenta e seis mil reais) para março de 2026, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Débito desta ação no valor de R\$ 266.195,51 (abril/2026).

São Paulo, 11 de agosto de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dra. Tatiana Magosso
Juíza de Direito